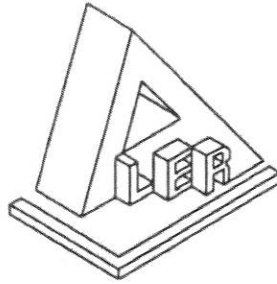
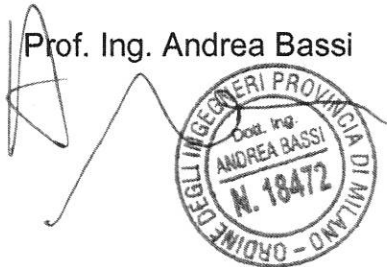


Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale Varese



Perizia di stima del valore di mercato di un'unità
immobiliare sita in via Como 10 a Varese

Prof. Ing. Andrea Bassi



30 gennaio 2015

Il sottoscritto, prof. ing. Andrea Bassi, iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Milano al n. 18472, docente di Fondamenti di Economia ed Estimo Civile presso la Scuola di Ingegneria Civile e Ambientale del Politecnico di Milano, con determinazione n°128 del 01.10.2014 è stato incaricato dal Direttore Generale della società Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale (di seguito Aler Varese) di eseguire una perizia di stima degli immobili di proprietà di Aler Varese siti in Varese Via Como 10/13 e in Piazzale Staffora al fine di porli sul mercato. La presente relazione si riferisce al solo immobile sito in Via Como 10 in Varese.

Il presente documento è stato suddiviso nei seguenti paragrafi:

Premessa

1. Descrizione dell'immobile
 - 1.1. *Identificazione dell'immobile e sua localizzazione*
 - 1.2. *Descrizione del bene*
 - 1.3. *Stato di consistenza*
 - 1.4. *Stato di possesso e valore di compravendita al 1988*
2. Stato di fatto e caratteristiche dell'immobile
 - 2.1. *Strutture*
 - 2.2. *Chiusure esterne, interne ed elementi di finitura*
 - 2.3. *Impianto di riscaldamento, condizionamento e ventilazione*
 - 2.4. *Impianto idrico sanitario e reti di scarico acque nere e meteoriche*
 - 2.5. *Impianto elettrico*
 - 2.6. *Rete dati*
3. Planimetrie dell'immobile
4. Documentazione fotografica
5. Scopo, oggetto della stima, metodo e fonti per la valutazione
 - 5.1. *Metodo di stima*
 - 5.2. *Analisi del mercato*
 - 5.3. *Valutazione dell'immobile*



Premessa

Il documento rappresenta la perizia di stima del più probabile valore di mercato dell'immobile di seguito descritto ed identificato. I dati utilizzati (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare etc.) sono stati desunti dalla documentazione fornita da Aler Varese, proprietaria dell'immobile e committente di tale perizia. Sono stati inoltre eseguiti alcuni sopralluoghi e accertamenti volti a constatare lo stato di fatto dell'immobile, oltre a ricerche economico-estimative riguardanti il mercato immobiliare di riferimento.

La presente stima è stata effettuata sulla base delle seguenti ipotesi:

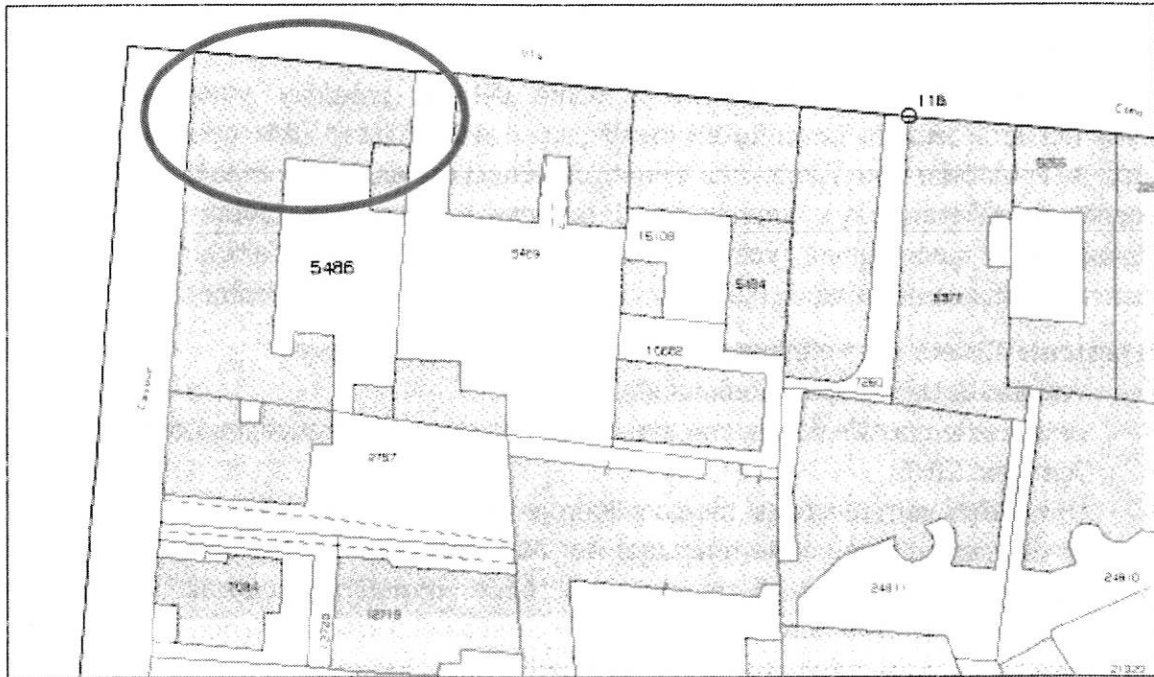
- validità del principio dell'ordinarietà;
- il valore temporale della stima, basata su dati di mercato raccolti tra ottobre 2014 e gennaio 2015;
- l'immobile verrà posto sul mercato libero e nello stato in cui si trova;
- le valutazioni sono state realizzate per Aler Varese con lo scopo di individuare il più probabile valore di mercato del bene immobiliare oggetto di cessione attraverso un'asta pubblica;
- non sono state effettuate analisi per verificare la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti e l'esistenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- i sopralluoghi hanno avuto come obiettivo la verifica sommaria della corrispondenza tra destinazioni ed uso effettivo delle superfici e dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni immobili;
- la documentazione fornitaci dalla società Aler Varese è stata assunta come veritiera, in particolare per quanto attiene l'identificazione e la delimitazione dell'oggetto da valutare;
- le dimensioni del bene oggetto di valutazione e considerate nella valutazione e riportate nel presente documento sono state desunte dalla documentazione fornitaci dalla proprietà e da verifiche effettuate a campione;
- i valori di riferimento (prezzi e rendite immobiliari) sono stati acquisiti dal mercato immobiliare, sulla base di analisi di mercato dirette;
- la presente relazione è stata elaborata assumendo che l'immobile oggetto di stima sia immune da vizi che limitino, anche solo parzialmente, l'alienabilità o l'uso cui sarà destinato, quali ipoteche, servitù, diritti di terzi sulle proprietà e altri asservimenti di qualsiasi titolo e specie.

1. Descrizione dell'immobile

1.1. Identificazione dell'immobile e sua localizzazione

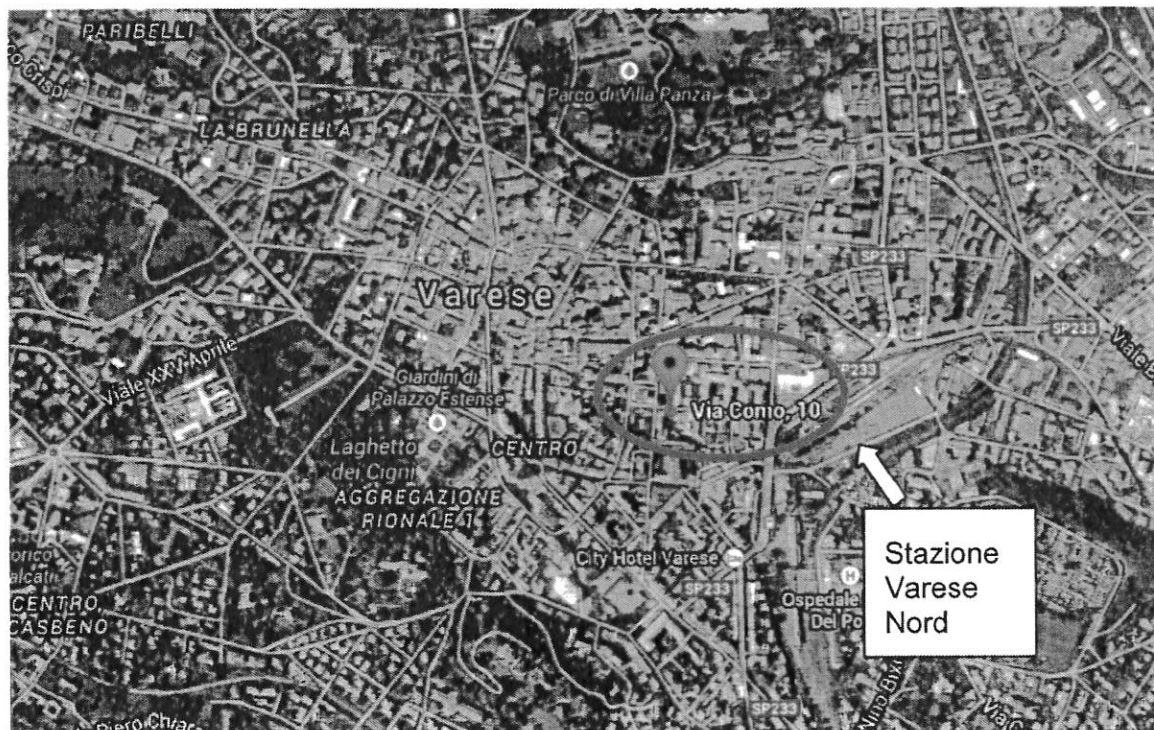
L'oggetto della presente valutazione è l'intero primo piano di circa 343,30 mq di superficie totale a destinazione terziaria, parte di un immobile comprendente altre proprietà, sito a Varese, in via Como 10.

L'immobile è registrato catastalmente con i seguenti dati identificativi: comune di Varese, sezione urbana VA, foglio 11, particella 5486, subalterno 13, categoria A/10 (uffici), classe 5 con consistenza pari a 15 vani.



Estratto di mappa catastale: foglio 911, particella 5486

L'immobile è situato in zona centrale della città di Varese. La zona risulta ben collegata e facilmente raggiungibile grazie alla vicina stazione ferroviaria di Varese Nord (350 m). La zona risulta molto appetibile per il mercato immobiliare in quanto si trova a pochi passi dal centro storico e in un ottimo contesto di immobili storici e di pregio, contesto valorizzato anche dal recente Piano di Governo del Territorio comunale che lo inserisce in un'area denominata "nucleo di antica formazione". Gli edifici adiacenti infatti sono anch'essi immobili storici ospitanti istituzioni scolastiche, alberghi e residenze.



Contesto urbano



L'edificio e il suo contesto

1.2. Descrizione del bene

L'immobile oggetto di stima è l'intero primo piano di un edificio sito a Varese in via Como 10, a destinazione d'uso terziaria. L'edificio è costituito da quattro piani fuori terra, di recente ristrutturazione, con copertura a botte e con accesso su atrio comune da portone d'ingresso su Via Como, con sistema di risalita non dotato di ascensore. La facciata esterna è costituita da elementi di pregio e da bifore in buono stato manutentivo. L'edificio presenta differenti destinazioni d'uso: residenziale, commercial e terziaria.



Prospetto generale, fronte via Como 10

L'immobile oggetto di stima è in uso a ALER Varese, ed in particolare l'area tecnica della società, e si trova in uno stato di conservazione buono. L'immobile oggetto di valutazione

è sito come detto al primo piano dell'immobile, composti da locali ad uso ufficio, un locale adibito a sala riunione e una zona archivio oltre a un piccolo locale tecnico e ai servizi igienici.

Da un punto di vista urbanistico l'immobile oggetto di stima ricade in una zona compresa all'interno del "Nucleo di Antica Formazione" che impone il mantenimento dei fronti e degli elementi architettonici di rilievo delle strutture e delle coperture esistenti.

1.3. Stato di consistenza

La superficie lorda allo stato di fatto del primo piano dell'immobile oggetto di valutazione è pari a 343,30 mq. Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, si è fatto riferimento nelle analisi successive alla superficie commerciale, facendo riferimento al "D.P.R. n. 138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". Le indicazioni ivi riportate sono state parzialmente modificate, a seguito di valutazioni critiche, tenendo conto del maggior o minor pregio ed accessibilità delle aree dell'immobile attraverso dei coefficienti di ragguaglio. Le considerazioni e le scelte adottate sono riportate nella tabella seguente.

	Sagoma superficie edificio	Locali Principali			Esclusi dalla sup. commerciale			Dotazioni Interne			Superficie commerciale
								Archivi, depositi, cantine, soffitte e locali tecnici ... nella misura del 50%.			
		Misure	coeff.	Sup. Comm.	Misure	coeff.	Sup. Comm.	Misure	coeff.	Sup. Comm.	
Piano Primo	343,3	338,43	1,00	338,43	0,00	0,00	0,00	4,87	0,50	2,44	340,87
TOTALI mq	343,30	338,43		338,43	0,00		0,00	4,87		2,44	340,87

La superficie commerciale totale risulta pertanto di mq 340,87.

1.4. Stato di possesso e valore di compravendita al 1988

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta di proprietà di Aler Varese dal giorno 05.08.1988, in forza del Contratto Preliminare con repertorio N.67803 e n. 437 al registro di Gavirate, tra il Sig. Bixio Bordonaro Virgilio in nome e per conto della società CABI S.r.l. del Comune di Varese (venditore) e l'Arch. Costantin Giuseppe quale rappresentante dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Varese (acquirente). Da tale documento risulta che l'edificio è stato acquistato per Lire 610.000.000.

2. Stato di fatto e caratteristiche dell'immobile

2.1. Strutture

L'edificio ha struttura portante in muratura di pietrame e malta cementizia, con pilastri in acciaio, installati successivamente all'epoca di costruzione, distribuiti lungo il perimetro, riconducibili all'attività industriale/artigianale nel settore tessile presente nell'immobile. La copertura è stata rinnovata nel corso dell'ultima decina d'anni ed è stata realizzata con struttura a botte in modo da poter ricavare un ulteriore piano praticabile nel piano sottotetto. Il sistema di risalita, come anticipato, è costituito da un vano scala comune al condominio e risulta privo di sistemi di risalita quali montacarichi e/o ascensori. L'immobile, dal punto di vista strutturale, si presenta dunque in uno stato complessivamente buono e privo di sostanziale degrado.

2.2. Chiusure esterne, interne ed elementi di finitura

L'immobile in termini di finiture e chiusure presenta uno stato di conservazione buono, pur presentando alcuni elementi indice di degrado dovuto esclusivamente alla vetustà. In particolare l'immobile è dotato di ampie finestre sui 3 lati, di cui alcune affaccianti su di un cortile interno. Gli infissi, in ferro battuto, presentano degli elementi che ne rivelano l'obsolescenza relativamente all'isolamento termico ed acustico. Per quanto riguarda la suddivisione interna degli spazi, questa è realizzata con pareti mobili in truciolato rivestito e con pareti in cartongesso. I pavimenti sono realizzati in piastrelle di gres porcellanato. I locali presentano degli elementi di controsoffittatura leggera realizzata con coperture mobili metalliche costituite da pannelli di dimensioni 60x60. L'illuminazione dei locali è realizzata con corpi illuminanti modulari incassati nella controsoffittatura. Infine, l'immobile è dotato di finiture esterne di pregio realizzate lungo i cornicioni esterni e attorno alle aperture della facciata di Via Como, come si può notare dalla documentazione fotografica riportata nei paragrafi seguenti.

2.3. Impianto di riscaldamento, condizionamento e ventilazione

L'edificio nel suo complesso è dotato di un impianto autonomo di riscaldamento di tipo canalizzato con canali di distribuzione in pannelli sandwich autoportanti in lana di vetro ad alta densità rivestito esternamente ed internamente con carta kraft con percorso nel controsoffitto. L'aria viene distribuita negli ambienti attraverso anemostati a cono fissi. I canali sono collegati ad un'unità di trattamento aria costituita da una sezione filtrante, una batteria di scambio termico alimentata ad acqua calda e un ventilatore a mandata di tipo centrifugo. La ripresa dell'aria avviene mediante una griglia di aspirazione posta in corrispondenza dell'unità di trattamento aria. La batteria di scambio termico viene alimentata da un circuito idraulico collegato ad una caldaia a gas presente nel locale tecnico attiguo. È inoltre presente un impianto di ventilazione costituito da ventilatori a pala installati nel soffitto del corridoio.

2.4. Impianto idrico sanitario e reti di scarico acque nere e meteoriche

L'acqua potabile è allacciata alla rete dell'acquedotto pubblico attraverso l'arrivo al collettore condominiale. L'acqua calda sanitaria per i servizi igienici è prodotta in modo automatico.

La rete acque nere è composta da colonne di scarico prevalentemente posizionate nel muro perimetrale est dell'immobile collegate ad un collettore condominiale a sua volta collegato alla fognatura comunale.

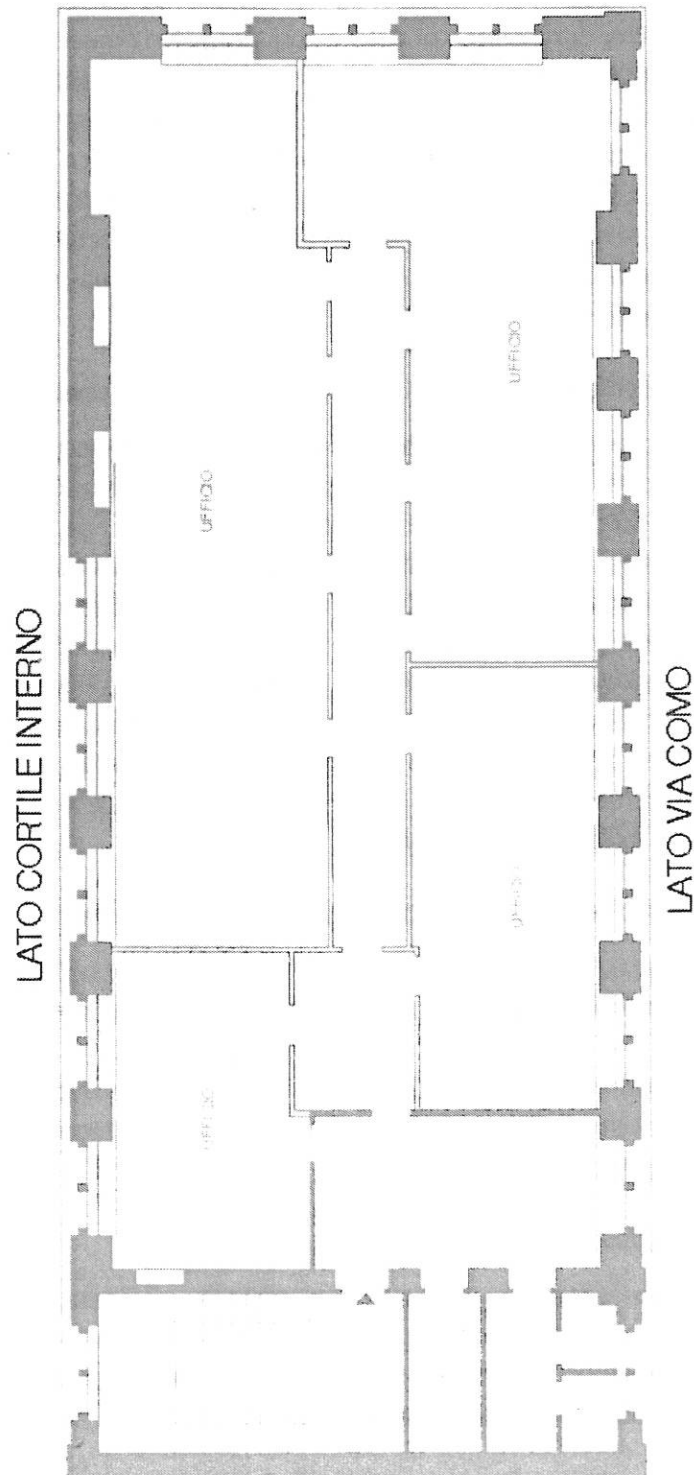
2.5. Impianto elettrico

L'impianto elettrico a servizio dell'immobile prevede un'alimentazione dalla rete in bassa tensione a 400 V. L'impianto di illuminazione d'emergenza è stato integrato nell'ottobre del 1999 ed è costituito da 4 corpi illuminanti di emergenza di tipo Rilux CEE IP40. È disponibile una dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a regola d'arte del 16.01.2012.

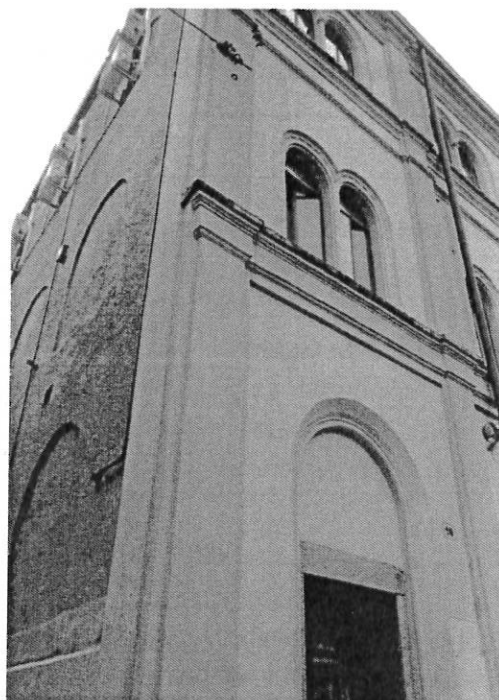
2.6. Rete dati

Per quanto riguarda la rete dati è presente una piccola rete interna con centralina, situata all'ingresso del piano.

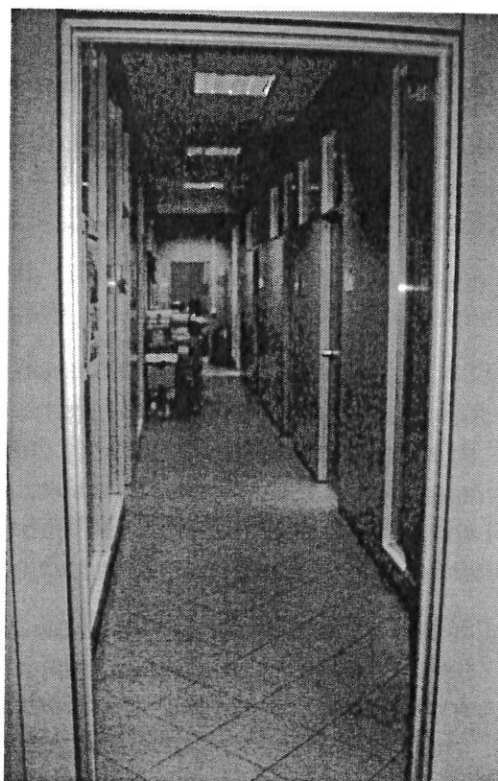
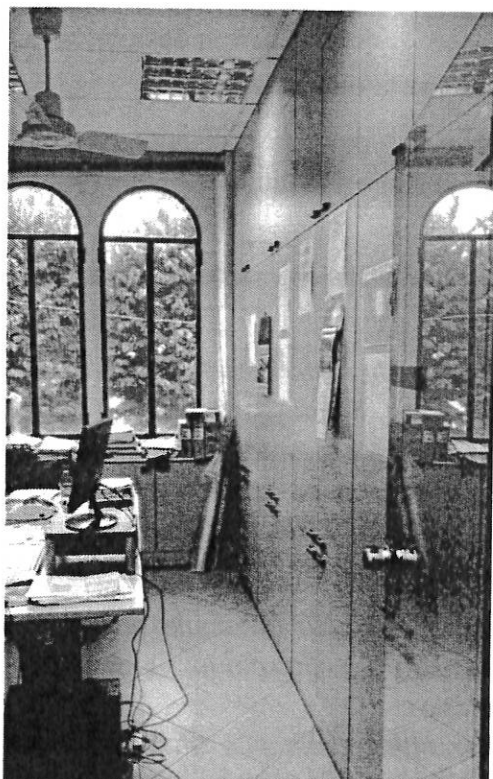
3. Planimetrie dell'immobile



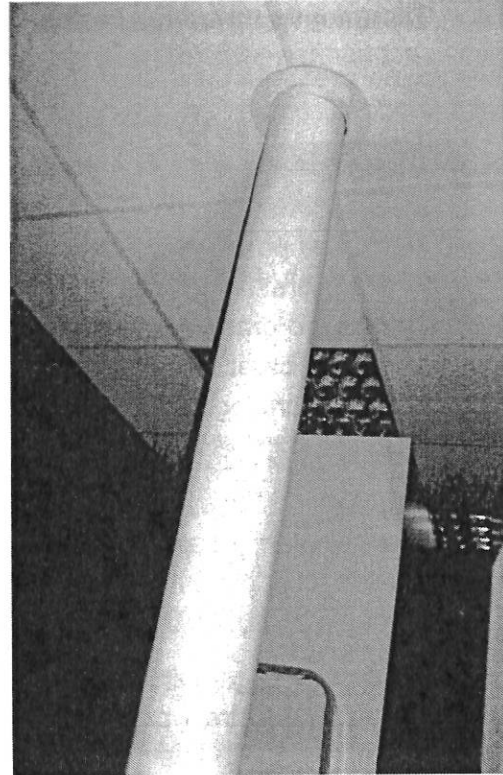
4. Documentazione fotografica



Fronte principale su Via Como



Vista dell'interno dell'immobile



Particolari dell'immobile

5. Scopo, oggetto della stima, metodo e fonti per la valutazione

La valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è fatta con riferimento ai principi contenuti nel Titolo V – Capitolo IV, sezione II, punto 2.5 del Regolamento Banca d'Italia dell'8 maggio 2012, che recita:

“Il valore corrente degli immobili è determinato in base alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenendo conto della loro redditività.

Sono caratteristiche di tipo intrinseco quelle attinenti alla materialità del bene (qualità della costruzione, stato di conservazione, ubicazione, ecc.), di tipo estrinseco quelle rivenienti da fattori esterni rispetto al bene, quali ad esempio la possibilità di destinazioni alternative rispetto a quella attuale, vincoli di varia natura e altri fattori esterni di tipo giuridico ed economico, quali ad esempio l'andamento attuale e prospettico del mercato immobiliare del luogo di ubicazione dell'immobile.

Il valore corrente di un immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in condizioni “normali”, cioè tali che:

- *il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economica-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;*
- *siano state espletate nel tempo ordinariamente richiesto le pratiche per la commercializzazione dell'immobile, condotte le trattative e definite le condizioni del contratto;*
- *i termini dell'operazione riflettano le condizioni esistenti nel mercato immobiliare del luogo in cui il cespite è ubicato al momento della valutazione;*

- *l'acquirente non abbia per l'operazione uno specifico interesse legato a fattori non economicamente rilevanti per il mercato.*"

5.1. Metodo di stima

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima si è adottato il metodo del valore di mercato attraverso un approccio operativo di tipo sintetico-comparativo. Questo metodo si basa sul principio che nessun acquirente è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità. Tale approccio si basa quindi sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi.

In particolare si è proceduto con due momenti distinti:

1. documentazione, ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi al bene immobile oggetto di stima, la loro catalogazione in una tabella di valori e la determinazione dei relativi prezzi unitari;
2. formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (comparables), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq) applicando inoltre dei coefficienti di confronto.

La seconda fase comporta la scelta di adeguati parametri di confronto in modo da ottenere dati omogenei, quindi perfettamente comparabili. Gli elementi che si è deciso di prendere in esame quali elementi di confronto sono la localizzazione, la consistenza e lo stato manutentivo. Ciascuna di queste voci è stata quindi esplicitata mediante un valore percentuale che, in unione con le altre voci di confronto permette di determinare il coefficiente correttivo che conferisce omogeneità al valore unitario del bene utilizzato come comparazione.

Considerata la conformazione dell'immobile oggetto di stima e la presenza nello stesso stabile anche di unità immobiliari ad uso residenziale, si è scelto di effettuare due diverse analisi: la prima considerando il mercato degli immobili simili a destinazione d'uso uffici, la seconda analizzando il mercato residenziale, considerando in entrambi i casi la zona del centro storico in cui risiede l'immobile oggetto di stima. Si è scelto di valutare anche "comparables" di tipo residenziale in quanto le caratteristiche proprie del bene, quali le finiture e la sua conformazione interna, potrebbero facilmente permettere un cambio di destinazione d'uso, a fronte del pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Si è quindi proceduto con due stime parallele considerando in ognuna "comparables" con la medesima destinazione d'uso dell'immobile oggetto di stima, situato nella medesima zona della città e di consistenza paragonabile. Al fine di omogeneizzare i prezzi unitari dei "comparables", dipendenti dalle loro caratteristiche, si sono considerati dei coefficienti di ragguaglio e omogeneizzazione, dipendenti dallo stato manutentivo dei beni, dalla localizzazione e dalla consistenza degli stessi in contrapposizione alle stesse caratteristiche del bene oggetto di stima.

5.2. Analisi del mercato

Il rilievo dei prezzi è stato eseguito attraverso indagini dirette sul territorio. Per compiere questa operazione è stata preliminarmente definita la scala territoriale di analisi, coincidente con la zona del centro storico di Varese. All'interno del contesto preso a riferimento sono state rilevate le offerte immobiliari che per tipologia, destinazione d'uso, ubicazione, qualità e superficie commerciale si possono comparare con l'immobile oggetto di stima. Nelle tabelle sottostanti sono indicati i valori rilevati dalle due differenti analisi di mercato eseguite attraverso indagini dirette sul territorio ovvero indagini su internet, in particolare principalmente dal sito di www.immobiliare.it, per la destinazione d'uso uffici e residenziale.

INDAGINE DI MERCATO - DESTINAZIONE D'USO UFFICI				
Ubicazione	Agenzia	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Prezzo (€/mq)
Via Cairoli	Studio Talizia	270	€ 450.000,00	1.666,67
Via Piave	Arianna	250	€ 330.000,00	1.320,00
Via Speroni	Agenzia Immobiliare Palladini	155	€ 298.000,00	1.922,58
Zona Centro Storico	Studio Immobiliare Zamberletti	155	€ 335.000,00	2.161,29
Via Veratti	Ge.co.im	141	€ 450.000,00	3.191,49
Zona Centro Storico	Simioni Real Estate	140	€ 200.000,00	1.428,57
Via Piave	Arianna	130	€ 253.000,00	1.946,15
Via Piave	Immobiliare Arena Team	110	€ 220.000,00	2.000,00
Zona Centro Storico	Cava Immobiliare	95	€ 140.000,00	1.473,68
Via Veratti	Duemilacase	90	€ 180.000,00	2.000,00
Piazza Repubblica	Giasone&Mercurio	90	€ 175.000,00	1.944,44
Piazza XX Settembre	Studio Riefolo	72	€ 160.000,00	2.222,22
Via G. Garibaldi	Remax	70	€ 98.000,00	1.400,00

INDAGINE DI MERCATO - DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE				
Ubicazione	Agenzia	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Prezzo (€/mq)
Via Rainoldi	Duemilacase	275	€ 290.000,00	1.054,55
Piazza Repubblica	Immobiliare Italiana	256	€ 590.000,00	2.304,69
Via Dandolo	Novintermedia	250	€ 450.000,00	1.800,00
Piazza Motta	Studio Duberti	220	€ 420.000,00	1.909,09
Via C. Battisti	Casa Re Agency	220	€ 420.000,00	1.909,09
Via Carlo Avegno	Studio Immobiliare Zamberletti	215	€ 450.000,00	2.093,02
Via M.V. Staurenghi	Gabetti	210	€ 460.000,00	2.190,48
Zona Centro Storico	Immobiliare Ionzar	200	€ 480.000,00	2.400,00
Via G. Rossini	Oreste Ghiringhelli	200	€ 408.000,00	2.040,00
Zona Centro Storico	Casanova Servizi Immobiliari	150	€ 530.000,00	3.533,33
Via Giacomo Puccini	Cava Immobiliare	150	€ 420.000,00	2.800,00
Via C.B.C. Cavour	Engel&Volkers	140	€ 455.000,00	3.250,00
Piazza Monte Grappa	Gruppo Immobiliare Varese	126	€ 330.000,00	2.619,05

I dati sopra raccolti sono stati confrontati con i dati ricavati dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate già Agenzia del Territorio) che per ogni comune e ogni microzona comunale riporta per ciascuna tipologia edilizia i valori rilevati da ciascun Ufficio provinciale nel corso delle valutazioni effettuate. In particolare dalle rilevazioni dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio è emerso che il valore di mercato degli immobili a destinazione uffici nella microzona 2, riferita al primo

semestre 2014, varia da un minimo di 1.400,00 €/mq a un massimo di 1.900,00 €/mq, mentre è compreso nel range 1.200,00 – 1.650,00 €/mq per le residenze.

5.3. Valutazione dell'immobile

Dalle analisi e dalle ricerche effettuate, applicando il metodo sintetico-comparativo, il valore di prezzo medio individuato per il mercato degli immobili a destinazione d'uso uffici risulta pari a 1.914,08 €/mq. La comparazione come descritto è stata effettuata applicando i coefficienti di confronto definiti sulla base della diversa consistenza, del diverso stato manutentivo e della diversa localizzazione degli edifici presi a confronto. Le tabelle seguenti riportano i coefficienti utilizzati e il prezzo unitario di confronto determinato dalla moltiplicazione del prezzo unitario richiesto per i suddetti coefficienti di confronto.

VIA COMO, 10 – DESTINAZIONE D'USO UFFICI				
Ubicazione	Agenzia	Superficie	Prezzo richiesto	Prezzo unitario richiesto
		m ²	€	€/m ²
Via Cairoli	Studio Talizia	270	450.000,00	1.666,67
Via Piave	Arianna	250	330.000,00	1.320,00
Via Speroni	Agenzia Immobiliare Palladini	155	298.000,00	1.922,58
Zona Centro Storico	Studio Immobiliare Zamberletti	155	335.000,00	2.161,29
Via Veratti	Ge.co.im	141	450.000,00	3.191,49
Zona Centro Storico	Simioni Real Estate	140	200.000,00	1.428,57
Via Piave	Arianna	130	253.000,00	1.946,15
Via Piave	Immobiliare Arena Team	110	220.000,00	2.000,00
Zona Centro Storico	Cava Immobiliare	95	140.000,00	1.473,68
Via Veratti	Duemilacase	90	180.000,00	2.000,00
Piazza Repubblica	Giasone&Mercurio	90	175.000,00	1.944,44

VIA COMO, 10 – DESTINAZIONE D'USO UFFICI						
Ubicazione	Agenzia	Coeff. di confronto			Prezzo unitario di confronto €/m ²	Prezzo medio ponderato €/m ²
		Stato Man.vo	Consistenza	Localizzazione		
Via Cairoli	Studio Talizia	1,15	1,00	1,00	1.916,67	1.907,56
Via Piave	Arianna	1,10	0,95	1,00	1.379,40	
Via Speroni	Agenzia Immobiliare Palladini	1,10	0,95	1,00	2.009,10	
Zona Centro Storico	Studio Immobiliare Zamberletti	1,10	0,95	1,00	2.258,55	
Via Veratti	Ge.co.im	1,00	0,90	1,00	2.872,34	
Zona Centro Storico	Simioni Real Estate	1,15	0,90	1,00	1.478,57	
Via Piave	Arianna	1,15	0,85	1,00	1.902,37	
Via Piave	Immobiliare Arena Team	1,15	0,85	1,00	1.955,00	
Zona Centro Storico	Cava Immobiliare	1,15	0,85	1,00	1.440,53	
Via Veratti	Duemilacase	1,10	0,85	1,00	1.870,00	
Piazza Repubblica	Giasone&Mercurio	1,15	0,85	1,00	1.900,69	

Il prezzo medio determinato è affetto dal margine di trattativa, che sulla base delle valutazioni di Nomisma già nel 2013 e oggi più che confermate si può supporre essere pari al 16,5%. Considerando quindi tale margine il prezzo medio con cui determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari a 1.592,80 €/mq.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso residenziale, dall'analisi e dalle ricerche effettuate il prezzo medio individuato risulta pari a 2.300,25 €/mq. La comparazione anche in questo caso è stata effettuata come precedentemente descritto e riportata nelle tabelle seguenti.

VIA COMO, 10 – DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE				
Ubicazione	Agenzia	Superficie	Prezzo richiesto	Prezzo unitario richiesto
		m ²	€	€/m ²
Via Rainoldi	Duemilacase	275	290.000,00	1.054,55
Piazza Repubblica	Immobiliare Italiana	256	590.000,00	2.304,69
Via Dandolo	Novintermedia	250	450.000,00	1.800,00
Piazza Motta	Studio Duberti	220	420.000,00	1.909,09
Via C. Battisti	Casa Re Agency	220	420.000,00	1.909,09
Via Carlo Avegno	Studio Immobiliare Zamberletti	215	450.000,00	2.093,02
Via M.V. Staurengi	Gabetti	210	460.000,00	2.190,48
Zona Centro Storico	Immobiliare lonzar	200	480.000,00	2.400,00
Via G. Rossini	Oreste Ghiringhelli	200	408.000,00	2.040,00
Zona Centro Storico	Casanova Servizi Immobiliari	150	530.000,00	3.533,33
Via Giacomo Puccini	Cava Immobiliare	150	420.000,00	2.800,00
Via C.B C. Cavour	Engel&Volkers	140	455.000,00	3.250,00
Piazza Monte Grappa	Gruppo Immobiliare Varese	126	330.000,00	2.619,05

VIA COMO, 10 - DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE						
Ubicazione	Agenzia	Coeff. di confronto			Prezzo unitario di confronto	Prezzi medi
		Stato Man.vo	Consistenza	Localizzazione	€/m ²	
Via Rainoldi	Duemilacase	1,15	1,00	1,00	1.212,73	2.260,04
Piazza Repubblica	Immobiliare Italiana	1,05	0,95	1,00	2.298,93	
Via Dandolo	Novintermedia	1,10	0,95	1,00	1.881,00	
Piazza Motta	Studio Duberti	1,10	0,95	1,00	1.995,00	
Via C. Battisti	Casa Re Agency	1,05	0,95	1,00	1.904,32	
Via Carlo Avegno	Studio Immobiliare Zamberletti	1,10	0,95	1,00	2.187,21	
Via M.V. Staurengi	Gabetti	1,05	0,95	1,00	2.185,00	
Zona Centro Storico	Immobiliare lonzar	1,05	0,95	1,00	2.394,00	
Via G. Rossini	Oreste Ghiringhelli	1,05	0,95	1,00	2.034,90	
Zona Centro Storico	Casanova Servizi Immobiliari	1,05	0,90	1,00	3.339,00	
Via Giacomo Puccini	Cava Immobiliare	1,00	0,90	1,00	2.520,00	
Via C.B C. Cavour	Engel&Volkers	1,05	0,90	1,00	3.071,25	
Piazza Monte Grappa	Gruppo Immobiliare Varese	1,00	0,90	1,00	2.357,14	

Anche in questo caso il prezzo medio determinato è affetto dal margine di trattativa, che sempre sulla base delle valutazioni di Nomisma si può supporre essere pari al 16,5%. Considerando quindi tale margine il prezzo medio con cui determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari a 1.887,13 €/mq.

Pertanto, sulla base di quanto rilevato, elaborato e riportato nella presente relazione e per quanto si è avuto cognizione, si ritiene che il più probabile valore di mercato del primo piano dell'edificio di Via Como 10 in Varese di proprietà dell'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale Varese per una superficie commerciale di 340,87 mq destinato ad

uso uffici nelle condizioni e nello stato in cui si trova, sia pari a € 543.000,00 (euro cinquecentoquarantatremila, 00).

Nel caso in cui lo si volesse considerare come passibile di cambio di destinazione d'uso il valore di mercato risulterebbe molto vicino al valore di cui alla destinazione ad uso ufficio considerando le spese tecniche nonché gli oneri concessori dovuti per il cambio di destinazione d'uso.

Si ritiene inoltre, che il valore di stima proposto possa oscillare entro una forchetta di variabilità piuttosto ampia e comunque non inferiore a $\pm 10\%$, viste le attuali condizioni di mercato.

Milano, 30 gennaio 2015

Prof. Ing. Andrea Bassi



